



Gemeinde Bozen
Gewerbegebiet von
Landesinteresse
„Rispoli-Siracusa“

Durchführungsplan

Variante II bis

Durchführungsbestimmungen

Dieser koordinierte Text der Durchführungsbestimmungen berücksichtigt die Änderungen, welche am Text angebracht wurden, als letzte mit Variante II genehmigt mit BLR Nr. 183 vom 19.03.2019

Ersetzt den bisherigen Text vollständig

Comune di Bolzano
Zona produttiva di
interesse provinciale
“Rispoli-Siracusa”

Piano di attuazione

Variante II bis

Norme di attuazione

Il presente testo coordinato delle norme di attuazione recepisce tutte le modifiche apportate, da ultimo con la variante II - DGP n. 183 del 19.03.2019

Sostituisce per intero il testo precedente

01/2026

genehmigt mit BLR Nr. 74 vom 30.01.2026
approvato con DGP n. 74 del 30/01/2026

**ART. 1****ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Für die Art der baulichen Nutzung gelten die Bestimmungen des LG Nr. 9 vom 10. Juli 2018 in gültiger Fassung. Sofern der Durchführungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan der Gemeinde Bozen in geltender Fassung.

ART. 2**RECHTSPLAN**

Die Angaben der Rechtsplan haben bindenden Charakter mit Ausnahme der in den folgenden Artikeln besonders angeführten Bestimmungen. Unterirdische Bauten und Rampen sind zulässig.

ART. 3**DIENTSWOHNUNGEN**

Im Rahmen der im Art. 27 Absatz 5 des LG Nr. 9/2018 und in der dazugehörenden Durchführungsverordnung DLH Nr. 1/2022 enthaltenen Bestimmungen, ist die Errichtung von 20 Dienstwohnungen zulässig. Die Realisierung derselben erfolgt nach Begutachtung der Landesabteilung Wirtschaftsentwicklung.

ART. 3 bis**RÄUMLICHKEITEN FÜR DIE ZEITWEILIGE UNTERBRINGUNG VON MITARBEITERN**

Im Rahmen der im Art. 27 Absatz 2 Buchstabe c) des LG Nr. 9/2018 und der in den dazugehörenden „Kriterien und Parameter für Räumlichkeiten für die zeitweilige Unterbringung von Personal in den Gewerbegebieten“ vorgesehenen Bestimmungen, die dem Beschluss der Landesregierung Nr. 629/2023 beiliegen wurden, ist im gesamten Gewerbegebiet die Errichtung von 15 Räumlichkeiten zur

ART. 1**DESTINAZIONE DELLA ZONA**

L'utilizzo della zona è regolato dalla LP del 10 luglio 2018, n. 9, e successive modifiche. Fatto salvo che il piano di attuazione non disponga diversamente, si applicano le norme di attuazione al Piano urbanistico Comunale del Comune di Bolzano comunque in vigore.

ART. 2**PIANO NORMATIVO**

Le indicazioni del piano normativo hanno carattere vincolante, fatta eccezione per i dati urbanistici appositamente definiti negli articoli seguenti. Sono ammesse edificazioni interrato e rampe.

ART. 3**ALLOGGI DI SERVIZIO**

Nei limiti di quanto previsto all'articolo 27, comma 5, della LP 9/2018 nonché del relativo regolamento di esecuzione DPP n. 1/2022 è ammessa la realizzazione nell'intera zona produttiva di 20 alloggi di servizio. La realizzazione degli stessi deve avvenire previo parere della Ripartizione Provinciale Sviluppo economico.

ART. 3 bis**LOCALI PER L'ALLOGGIO TEMPORANEO DI PERSONALE**

Nei limiti di quanto previsto all'art. 27, comma 2, lettera c), della LP n. 9/2018, nonché dei relativi "Criteri e parametri per l'alloggio temporaneo di personale nelle zone produttive" allegati alla deliberazione della Giunta provinciale n. 629/2023, è ammessa la realizzazione nell'intera zona produttiva di 15 locali per l'alloggio temporaneo di personale. Questi possono essere realizzati in linea di



zeitweiligen Unterbringung von Mitarbeitern vorgesehen. Diese können grundsätzlich auf allen Baulosen mit zulässiger Dienstleistungsquote realisiert werden.

In der Phase der Sachverhaltsermittlung für die Eingriffsgenehmigung der Bautätigkeit überprüft die Gemeinde die Einhaltung der in den genannten Kriterien enthaltenen Vorschriften.

ART. 4 DIENSTLEISTUNGEN

Der Rechtsplan legt für die einzelnen Baulose den Anteil des Bauvolumens fest, welches im Sinne des LG vom 10. Juli 2018, Nr. 9 i.g.F. für Dienstleistungstätigkeiten verwendet werden kann. Falls diese Baulose gemeinsam mit weiteren Baulosen einem Konsortium von Betrieben zugewiesen und im Rahmen eines gemeinsamen Bauprojektes bebaut werden, kann der für Dienstleistungsbetriebe zugelassene absolute Anteil innerhalb der zugewiesenen Fläche verteilt werden, sofern dadurch funktionellere Lösungen erzielt werden, jedenfalls ohne das absolute Ausmaß zu vergrößern.

ART. 5 PARZELLENSTRUKTUR

Das Gewerbegebiet ist wie folgt aufgeteilt:
vier autonome Baulose von verschiedenen Größen A1-A2-T1-T2;

zwei Konsortialflächen K1 und K2, um in die Tiefgeschosse der einzelnen Baulose zu gelangen, bestehend aus Verkehrsflächen, Rampen und Parkflächen;

zwei öffentliche Flächen für Straßen, Gehsteige und Grünflächen (S1) sowie für verschiedene Infrastrukturanlagen und flankierendes Begleitgrün (S2);

eine Fläche (S3), die an der Oberfläche als öffentlicher Parkplatz und in den Untergeschossen als Privatparkplatz benutzt wird.

prinzipio su tutti i lotti edificabili, purché sia prevista una quota di servizi.

Nella fase istruttoria per il rilascio del titolo abilitativo per l'attività edilizia il Comune verifica l'adempimento delle disposizioni contenute nei citati criteri.

ART. 4 ATTIVITÀ TERZIARIE

Il piano normativo definisce per i singoli lotti la quota parte della cubatura che può essere destinata al settore terziario ai sensi della LP del 10 luglio 2018, n. 9, e successive modifiche. Nel caso che questi lotti siano assegnati insieme ad ulteriori lotti ad un consorzio di aziende e che l'edificazione avvenga con un progetto comune, la quota assoluta ammessa per il settore terziario può essere distribuita entro l'area assegnata, purché questo permetta soluzioni più funzionali e comunque senza aumento dell'estensione assoluta.

ART. 5 STRUTTURA PARTICELLARE

La zona per insediamenti produttivi si suddivide in:
quattro lotti autonomi di varia grandezza A1-A2-T1-T2;

due aree consorziali K1 e K2 per accedere ai piani interrati dei singoli lotti, costituite da aree di transito, rampe e parcheggio;

due aree pubbliche per strade, marciapiedi e verde pubblico (S1) nonché per infrastrutture varie e verde stradale (S2);

un'area (S3) da utilizzare a livello strada come parcheggio pubblico e come parcheggio privato ai piani interrati.

**ART. 6****BAUGRENZE**

Die Baugrenze umschreibt jene Fläche, innerhalb welcher zwingend die Betriebsgebäude errichtet werden müssen.

Eine Überschreitung dieser Grenze ist nicht zulässig. In den über dem Erdgeschoß gelegenen Vollgeschossen ist die Realisierung von Auskragungen bis zu 2 m möglich. Innerhalb der Baugrenze hat die Bebauung geschlossen zu erfolgen.

Für die einzelnen Baulose muss ein Gesamtprojekt erstellt werden.

Die Errichtung von Fußgängerbrücken über die abgesenkten internen Konsortialstraßen ist zulässig.

ART. 7**GEBÄUDEHÖHE**

Die höchstzulässige Gebäudehöhe wird im Rechtsplan angegeben. Für die Berechnung der zulässigen Gebäudehöhe werden jene Teile der Fassaden, die unterhalb der theoretischen Schnittlinie mit den an das Baulos angrenzenden öffentlichen Straßen liegen, nicht in Rechnung gestellt.

ART. 8**HAUPTFASSADENRICHTUNGEN**

Die Hauptfassadenrichtungen definieren die Stellung der Bauwerke innerhalb der Baufläche sowie die Bauflucht gegenüber den öffentlichen und Konsortialflächen.

ART. 9**VERWALTUNG DER STRASSENFLÄCHEN**

Die Instandhaltung und die Verwaltung der Straßen, der Rampen, der dem Konsortium zugehörigen Parkplätzen, der technologischen Anlagen wie

ART. 6**LIMITE DI EDIFICAZIONE**

Il limite di edificazione definisce l'area entro la quale si devono obbligatoriamente realizzare gli edifici.

Non è consentita alcuna edificazione oltre tale limite. Nei piani al di sopra del piano terra è ammessa la realizzazione di aggetti con sporgenza massima di 2 m. All'interno dei limiti di edificabilità l'edificazione deve essere di tipo continuo.

Per i singoli lotti deve essere elaborato un progetto unitario.

È ammessa la realizzazione di ponti adibiti a passaggi pedonali sopra le strade consorziali interne poste a quota ribassata.

ART. 7**ALTEZZA MASSIMA**

L'altezza massima degli edifici è indicata nel piano normativo. Nel calcolo delle altezze massime non saranno computate quelle parti di facciata che si trovano sotto la linea teorica di intersezione corrispondente alle strade pubbliche che confinano con il lotto.

ART. 8**ORIENTAMENTO FACCIAE PRINCIPALI**

L'orientamento delle facciate principali definisce la posizione degli edifici entro l'area edificabile nonché l'allineamento degli stessi rispetto alle aree pubbliche e consorziali.

ART. 9**GESTIONE DELLE AREE STRADALI**

La manutenzione e la gestione delle aree stradali consorziali, delle rampe, dei parcheggi, degli impianti tecnologici quali tubazioni e pompe previste



Rohrleitungen und Pumpen, muss durch die Gemeinschaft erfolgen und zwar unter Berücksichtigung der Anteile der an die jeweilige Konsortialfläche angrenzenden Baulose.

ART. 10

ÖFFENTLICHES GRÜN

Das öffentliche Grün wird längs der Stichstraße S1 konzentriert, wie im Rechtsplan definiert. Es ist geplant, dieses Grün mit dem Erholungsgrün beim Santifallerhof zusammenzuführen.

ART. 11

PRIVATES GRÜN

Im Einreichprojekt des jeweils zu realisierenden Bauloses muss das private Grün - wie im Rechtsplan angegeben – aufgezeigt werden.

Die privaten Grünflächen können aus Grünflächen, leichte Glasüberdachungen, Lager und Parkfläche bestehen.

Im Falle von neuen Ansiedlungen, bzw. von Neubau findet der B.V.F. Index für Gewerbegebiete der Gemeinde Bozen Anwendung.

ART. 12

PARKFLÄCHEN UND GARAGEN FÜR PERSONENKRAFTWAGEN

Parkflächen für Fahrzeuge der Beschäftigten und Kunden sind innerhalb der einzelnen Baugrundstücke oder auf den angrenzenden Flächen K1 und K2 zu realisieren.

Die genaue Anzahl der Stellplätze wird nach Maßgabe des Personalstandes und der besonderen spezifischen Notwendigkeiten der einzelnen Betriebe definiert. Ausgeschlossen sind die Dienstleistungsbetriebe, wofür keine Stellplätze nachzuweisen sind. Die öffentlichen Abstellplätze müssen auf der Konsortialfläche S3 realisiert werden.

dal piano normativo è a carico dei singoli lotti propicienti su tali aree. La spesa deve essere ripartita proporzionalmente alle quote di detti lotti.

ART. 10

VERDE PUBBLICO

Il verde pubblico sarà concentrato lungo la strada pubblica S1 così come indicato nel piano normativo. È previsto il collegamento con il verde ricreativo nei pressi del maso Santifaller.

ART. 11

VERDE PRIVATO

Nel progetto esecutivo di ogni lotto deve essere evidenziato graficamente il verde privato come da piano normativo.

Le superfici di verde privato possono essere costituite da verde, tettoie leggere in vetro, deposito e parcheggio.

Nel caso di nuovi insediamenti, ovvero di nuova costruzione è da rispettare l'indice R.I.E. applicato dal Comune di Bolzano nelle zone produttive.

ART. 12

PARCHEGGI E GARAGE PER AUTOVEICOLI

Posteggi per mezzi del personale e dei clienti devono essere realizzati all'interno dei singoli lotti oppure sulle aree K1 e K2 confinanti.

Il numero esatto dei posti macchina sarà definito in rapporto al numero degli addetti e delle esigenze specifiche dei singoli insediamenti, ad esclusione delle attività di servizi per le quali essi non devono essere computati. I parcheggi pubblici per autoveicoli devono essere realizzati sull'area consortile S3.



Im Untergrund der Fläche S1 und S3 können Parkflächen für die angesiedelten Unternehmen realisiert werden, unter Berücksichtigung des Bedarfes an notwendigen Flächen für die Verlegung von Infrastrukturnetzen.

Für die Regelung des Oberflächenrechtes sowie den Bau und die Führung der Parkflächen ist mit der öffentlichen Verwaltung eine Vereinbarung abzuschließen. Die so gewonnenen Abstellplätze können für die Deckung des Bedarfes laut vorhergehenden Absätzen berechnet werden.

ART. 13

UMSPANNSTATION, TELEFON- UNTERSTATION UND DRUCKREDUZIER- STATION FÜR DAS METHANGAS

Die Fläche für die Errichtung der genannten primären Infrastrukturen ist die Gemeinschafts-parzelle S2. Sowohl die Lage als auch das Ausmaß dieser Bauwerke haben Indikativen Charakter und können im Zuge der Ausführungsplanung nach Rücksprache mit den Werken der Strom- und Telefongesellschaften sowie mit SEAB abgeändert werden. Bei der Errichtung dieser Bauwerke kann vom Abstand zu den Straßen abgewichen werden.

ART. 14

ANSIEDLUNG VON KONSORTIEN

Falls mehrere Baulose einem Konsortium von Betrieben zugewiesen und im Rahmen eines gemeinsamen, konsortialen Bauprojektes bebaut werden, beziehen sich die urbanistischen Parameter auf die Summe der zugewiesenen Baulose.

ART. 15

ÖKOLOGISCHE MASSNAHMEN

Das Gasverteilernetz kann nur für Produktionszwecke und nicht für Heizzwecke verwendet werden, da hierfür das Fernheiznetz zur Verfügung steht,

Nel sottosuolo dell'area S1 e S3 possono essere ricavati parcheggi ad uso delle imprese insediate compatibilmente con il fabbisogno di aree necessarie alla posa delle reti infrastrutturali.

Per regolare il diritto di superficie nonché la realizzazione e gestione di questi parcheggi è da stipulare apposita convenzione con la pubblica amministrazione. I parcheggi così ottenuti potranno essere conteggiati per soddisfare il fabbisogno di cui ai commi precedenti.

ART. 13

CABINE DI TRASFORMAZIONE, SOTTOSTAZIONE TELEFONICA E RIDUZIONE GAS

L'area per la realizzazione delle citate infrastrutture primarie è la particella comune S2. Sia la localizzazione sia la dimensione di tali manufatti hanno carattere indicativo e possono essere modificate in sede esecutiva in accordo con le aziende che gestiscono i servizi elettrici e telefonici nonché con SEAB. In fase di realizzazione delle cabine si può derogare dalle distanze dalle strade.

ART. 14

INSEDIAMENTO DI CONSORZI

Nel caso d'assegnazione di più lotti ad un consorzio d'impresa e nell'ambito di un progetto di costruzione comune per i parametri urbanistici si applicano i parametri riferiti alla somma dei lotti assegnati.

ART. 15

PROVVEDIMENTI ECOLOGICI

La rete di distribuzione del gas può essere utilizzata esclusivamente ai fini produttivi, mentre per il riscaldamento è da utilizzare la rete del



falls vorhanden. Ist dieses nicht vorhanden, können die Tätigkeiten bis zu dessen Errichtung provisorisch das Gasverteilernetz für die Heizung nutzen.

Bei der Gestaltung der Baulosflächen in Bezug auf die Versiegelung und Abdichtung der Böden wird das Verfahren bezüglich des Beschränkungsindex der versiegelten Flächen, kurz B.V.F.-Verfahren, gemäß Anhang B der DLH Nr. 17/2020 angewandt. Es ist der Beschränkungsindex der versiegelten Flächen (B.V.F.-Index) von 1,5 einzuhalten.

Alle Dachflächen sind zu begrünen.

Mindestens 50% der Dachflächen sind für die Erzeugung erneuerbarer Energien (Photovoltaikanlagen, Miniwindkraftanlagen) in Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung zu nutzen.

Die Planung und Ausführung der Dachbegrünung ist gemäß Referenznorm für Dachbegrünungen UNI 11235 auszuführen.

teleriscaldamento, qualora presente. In assenza della stessa le attività possono, temporaneamente fino alla sua realizzazione, utilizzare la rete di distribuzione del gas per il riscaldamento.

Per quanto attiene alla sistemazione dei lotti edificabili con riguardo alla permeabilità del suolo, trovano applicazione le procedure per la Riduzione dell'Impatto Edilizio, in breve R.I.E., di cui all'allegato B del DPP n. 17/2020. È da rispettare l'indice R.I.E. (riduzione dell'impatto edilizio), pari a 1,5.

Tutti i tetti sono da realizzarsi a verde pensile.

Almeno il 50% della superficie dei tetti deve essere adibito alla generazione di energia rinnovabile (impianti fotovoltaici, minigeneratori eolici) in combinazione con una copertura a verde pensile estensivo.

La progettazione e la realizzazione del verde pensile è da eseguirsi secondo la norma tecnica di riferimento UNI 11235.